

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0866764

תוספת יח"ד וזכויות בחלקות 29, 30 - כנרת

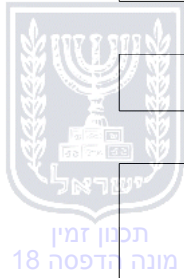
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על חלקות 29, 30 בכנרת המושבה.
תוכנית זו מוסיפה יח"ד אחת בכל חלקה (ששטח המגורים בה מעל 1.5 דונם ביעוד מגורים באזור חקלאי מיוחד לפי ג/8022).
כמו כן התכנית מבקשת הגדלת זכויות בניה לשימוש עיקרי בסך 7% בכל מגרש וכן מסדירה את קווי הבניין במגרש.
התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א)א 1,4,7,8,17,19



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	ומספר התכנית	

תוספת יח"ד וזכויות בחלקות 29, 30- כנרת

מספר התכנית 214-0866764

שטח התכנית 13.981 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

קואורדינאטה X 253419

קואורדינאטה Y 736924

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הצפון מזרחי של כנרת המושבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: כנרת

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כנרת	המייסדים		

שכונה כנרת מושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15307	מוסדר	חלק	30	29
15308	מוסדר	חלק		113

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 13/ כנרת	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13/ כנרת תחולנה על תכנית זו.	2760		05/11/1981
תמא/ 35/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2/ 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017
ג/ 396	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 396 בתחומה של תוכנית זו.	3172	1603	10/03/1985
ג/ 8022	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 8022 בתחומה של תוכנית זו.	5047	1184	17/01/2002
גמ/ מק/ 396/ 237	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גמ/ מק/ 396/ 237.	4942		04/02/2001



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
הליכים סטטוטוריים	מנחה		1	18/08/2020	איתי זהבי	09: 32 18/08/2020	דוח לפי דרישות תמ"א 1/35 סעיף 8.1.1	כן
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		6	13/08/2020	איתי זהבי	12: 34 20/08/2020	בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצרכי ציבור	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/12/2020	איתי זהבי	12: 43 10/01/2021	נספח בינוי	לא
הליכים סטטוטוריים	מנחה	1: 1250	1	26/05/2020	איתי זהבי	14: 45 26/05/2020	נספח לפי תמא 35- תוספת יח"ד	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	2	19/07/2021	מתניה חן- ציון	12: 23 19/07/2021	טבלאות הקצאה	לא
תנועה	מנחה	1: 250		10/01/2021	אחלאם יעקוב	12: 42 10/01/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/08/2020	איתי זהבי	16: 21 30/08/2020	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ענת איתן			כנרת	המייסדים		04-6750109		eitanim2@zahav.net.il
	פרטי	שירה איתן			כנרת	המייסדים		04-6751502		eitanim1@netvision.net.il
	פרטי	דני כבשנה			כנרת	המייסדים		04-6752315		kvashle209@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ענת איתן			כנרת	המייסדים		04-6750109		eitanim2@zahav.net.il
פרטי	שירה איתן			כנרת	המייסדים		04-6751502		eitanim1@netvision.net.il
פרטי	דני כבשנה			כנרת	המייסדים		04-6752315		kvashle209@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ענת איתן			כנרת	המייסדים		04-6750109		eitanim2@zahav.net.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שירה איתן			כנרת	המייסדים		04-6751502		eitanim1@netvision.net.il
בעלים		דני כבשנה			כנרת	המייסדים		04-6752315		kvashle209@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
	מודד	מתניה חן- ציון	697		מצפה נטופה	מצפה נטופה		052-2694954		mati.chenbar@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(1)		04-6564445		ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: 699.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יח"ד וזכויות בניה במגרשים 2/29, 3/29, -30 בכנרת מושבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. תוספת 3 יח"ד (אחת לכל מגרש). לפי סעיף 62א (א) 8 לחוק התו"ב.
2. תוספת זכויות בניה במגרש מגורים בסך 7% משטח המגרש לפי סעיף 62א (א) 17 לחוק התו"ב
3. תוספת 50 מ'ר שטחי שרות תת קרקעים לכל יח"ד. לפי סעיף 62א (א) 15 לחוק התו"ב
4. חלוקה למגרשים בחלקה 29 לפי סעיף 62א (א) 1 לחוק התו"ב
5. שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62א (א) 7 לחוק התו"ב
6. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק התו"ב
7. קביעת זכות מעבר לרכב חקלאי לפי סעיף 62א (א) 19 לחוק התו"ב
8. שינוי או קביעה של תכנית למגרש. לפי סעיף 62א (א) 9 לחוק התו"ב
9. שינוי בהוראות לגבי בינוי ועצוב ארכיטקטוני. לפי סעיף 62א (א) 5 לחוק התו"ב
10. מתן הוראות ותנאים להיתר בהתאם
11. חלוקה מחדש של זכויות הבניה לפי סעיף 62א (א) 6 לחוק התו"ב
12. הצרחת שטחים בין מגורים לשטח חקלאי ללא שינוי שטחי היעודים השונים. לפי סעיף 62א (א) 1 לחוק התו"ב



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	30M, 129, 229, 329, 429
קרקע חקלאית	30H, 1029, 1129
דרך מאושרת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	30M, 129, 229, 329, 429
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1129, 1029
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	429, 229, 129
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1029
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	30M, 129, 229, 329
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	30H
להריסה	דרך מאושרת	401
להריסה	מגורים	30M, 129
להריסה	קרקע חקלאית	30H
קו חוף	קרקע חקלאית	30H, 1029, 1129

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,118	8
מגורים - איזור חקלאי מיוחד	3,632.35	25.98
קרקע חקלאית - איזור חקלאי מיוחד	9,230.88	66.02
סה"כ	13,981.23	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,117.96	8
מגורים	3,632.35	25.98
קרקע חקלאית	9,230.88	66.02
סה"כ	13,981.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	באיזור זה ימוקמו בתי מגורים ומבני עזר (מ.מ.ד, מחסן, חניה מקורה) וכן יח"א. יותרו מחסנים חקלאיים לאכסון כלי בית ומכונות חקלאיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - כל בעל היתר בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת. - קולטי שמש ישולבו בגגות ודודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה. - צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה. - צינורות ניקוז מי נשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה. - מיכלים לאספקת גז לא יוצבו לאורך חזיתות הבניינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, ומאושרים עי הועדה המקומית. - לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בקמ 1: 250, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט הכולל חומרי הבניה, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה. במגרשים ששיפועם מעל 10 % יוגשו גם חתכים בקמ 1: 100 הכוללים טופוגרפיה טבעית, השינויים בה ומבט לקיחת תמך בהיקף המגרש ומרכזו עפי הנחיות הועדה המקומית. - קירות תומכים: - יבנו אבן לקט מקומית או בטון מצופה אבן לקט מקומית. - כדי למנוע פגיעה במבט לנוף לא יותרו קירות תמך בגבול הצדדי בין מגרשים בגובה מעל 1.2 מ מפני הקרקע הטבעית. - בנוסף לכך לא יעלה גובה קירות צד בין מגרשים על 3.5 מ'. - גובה קיר תמך מכסימלי בגבול הקדמי והאחורי לא יעלה על 4 מ. - במקרה של בנית גגות שטוחים, ירוצפו. לחילופין יטופלו בצורה ובחומרים עמידים המאפשרים חזות נאה, לשביעות רצון מהנדס הועדה. לחילופין יבנו בגגות רעפים. כן יותר שילוב של רעפים ומרפסות מרוצפות. - ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו עג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה. - דרך גישה: לא יוצא היתר בניה ללא הבטחת דרך גישה למבנה. - תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון. - פינוי אשפה: יעשה עפי דרישות ומיקום אשר יקבע עי הרשות המקומית. - קומות עמודים מפולשות: תאסר בנית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים.



מגורים	4.1
ב בינוי ו/או פיתוח חדרי אירוח: יותרו חדרי אירוח עפי המפתח הבא: החדרים יוצמדו לכל אחת מדירות המגורים אך תותר גם כניסה נפרדת. - יחידת הנופש אשר תכלול חדר, מטבחון ושירותים תהיה בשטח מכסימלי 20 מר שטח כללי. - יותר חיבור פנימי של שתי יחידות נופש יחד לשם יצירת יחידת נופש משפחתית הכוללת חדר שינה, חדר מגורים, מטבחון ושירותים בשטח כולל של 40 מר. - לכל יחידת נופש תוצמד חניה בתוך המגרש. - בכל חדר ביחידת הנופש יותר אכסון של שתי מיטות.	
ג חניה חניות מקורות וכניסת רכב למגרש: יותרו חניות מקורות באחד מן האופנים הבאים: א. שילוב במבנה. ב. הבניה תהיה בקו חזית המגרש לדרך עפי מפתח של 15 מר מקורה לכל חניה נדרשת עפי התקן. 1. יותר הצמדת החניה בחזית המגרש לגבול השכן ובהסכמתו. 2. במגרשים הנמוכים מן הדרך יותר קירוי בבניה קלה ללא קירות צד לשמירת המבט לנוף הפתוח. 3. במגרשים גבוהים מן הדרך יותר קירוי כנל או לחילופין בנית גג קשיח שטוח ובתנאי שגובהו לא יעלה על 1 מ מפני הקרקע הטבעית. ג.תאסר כניסה מן הדרך לחניה בשיפוע העולה על 15 %. ד. בסמכות הועדה המקומית לאשר תוכנית בינוי מחייבת באשר ל: חומרים, גבהים וצורות למבני החניה. ה. גובה מירבי למבנה חניה יהיה 2.2 מ עד תחתית בסיס הגג.	
ד פיתוח סביבתי נטיעות: יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר עשויים להוות מסתור רצוף לנוף או מטרד עפי חוות דעתה ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.	
ה תשתיות 1. קווי מים וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים: קווי המים והביוב העתידיים יבוצעו ברצועות תשתיות. במקרים בהם הקווים מצויים בתחום מגרשים פרטיים תישמר זכות הגישה של הרשות המקומית לקווים אלה לצורך אחזקתה ותיקון תקלות. 2. פנסי תאורת רחוב וריהוט רחוב: יעשו עפי אישור מהנדס הרשות.	



4.1	מגורים
ו	זכות מעבר לרכב בתאי שטח מס' 129,229,329,429 מסומנת זיקת הנאה למעבר כלי רכב. תנאי להיתר/טופס 4 בתאי שטח אלו הינו רישום זיקת ההנאה בטאבו.

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים בהתאם לתוכנית ג/21904 בכפוף להנחיות משרד החקלאות ובהתאם למותר באזורי רגישות 6.
4.2.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח חומרי הבניה, גבהים והוראות נוספות יהיו בהתאם לתכנית ג/21904

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות קוויות ונטיעות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (מתא שטח) %	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת									
מגורים	מגורים	129	500	107	43 (1)	50 (2)	200 (3)	50	1	8.5 (4)	2	1	3	3	3	5
מגורים	מגורים	229	500	107	43 (1)	50 (2)	200 (3)	50	1	8.5 (4)	2	1	3	3	0	3
מגורים	מגורים	329	500	140	21		161	50	1	8.5 (4)	2		3	3	3	5
מגורים	מגורים	429	300	107	43 (1)	50 (2)	200 (3)	50	1	8.5 (4)	2	1	3	3	0	3
מגורים	מגורים	30M	500	393 (5)	150 (6)	50 (2)	593 (7)	50	2	8.5 (4)	2	1	3 (8)	3 (8)	0	5 (8)
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	1,029 30,1129 H	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)		(9)	(9)		3 (8)	3 (8)	4 (8)	5 (10)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ זכויות הבניה נשמר.

(2) גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר בה חזית המבנה משיק לקרקע ובכל נקודה ונק'.

(3) מרחקם המינימלי של מחסנים מבית מגורים או ביניהם - 5 מ, מרחק מינימלי למבנים חקלאיים יהיה בהתאם ללוח הצבה של משרד החקלאות התקף בעת הוצאת ביתר הבניה.

(4) טבלת הזכויות נערכה לפי 300 מ"ר זכויות עיקריות לכל מגרש מקורי לפי תבע, (600 מ"ר סה"כ) + תוספת לא יותר מ-175 מ"ר לכל מגרש מקורי (סה"כ 854 מ"ר) + 150 מ"ר שרות לכל מגרש (300 סה"כ), תכנון זמין, מונה הדפסה 18

וחלוקתם מחדש בין כל המגרשים המוצעים ובתוספת של זכויות בניה לשטחי שירות תת קרקעיים.

(5) לא ניתן לפתוח חלונות/פתחים בקווי בניין אפס אלא בנסיגה של לפחות 2.7 מ' - שינוי מהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת מתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לצורך הקמת ממ"ד, חניה מקורה, ומחסנים חקלאיים לאכסון כלי בית ומכונות חקלאיות.

(2) לצורכי שירות בלבד כגון מקלט, מחסן, חדרי מכונות וכד' בתת הקרקע.

(3) מתוכם 20 מ"ר ליחידת אירוח בהתאם להוראות בסעיף 4.1.ב.

(4) גובה מחסנים חקלאיים 5 מ' מקסימום.

(5) לשתי יח"ד.

(6) לצורך הקמת ממ"ד, חניה מקורה, ומחסנים חקלאיים לאכסון כלי בית ומכונות חקלאיות.

(7) לשתי יח"ד. מתוכם 60 מ"ר לשלוש יח"א בהתאם להוראות בסעיף 1.4.ב.

(8) או לפי תשריט.

(9) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה בהתאם למותר באזורי רגישות 6 בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על

בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה ..

(10) או 0 לכוון אותה נחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.2**עיצוב אדריכלי**

תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת מתן היתר הבניה.

6.3**שרותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.4**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.5**חניה**

החניה תהיה בתוך תחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.6**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית.

ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

6.6

חשמל

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.7

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים, בתשריט מוצע, בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.

ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.9

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

ניהול מי נגר מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לעבר מערכת הניקוז המקומית בכבישי נתיבי ישראל, כביש 90.	6.10
ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. מים: א. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות, "תחום כנרת"- רשות המים, תאגיד המים והביוב האזורי, ומהנדס הועדה המקומית. ב. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ליחידות מגורים חדשות, אלא לאחר שמערכת אספקת המים בשוב תוסדר בפועל בהתאם להנחיות משרד הבריאות ועפ"י תכנית מאושרת על ידו. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, רשות המים "תחום כנרת" והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.	6.11
תשתיות א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.	6.12
חומרי חפירה ומילוי 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור	6.13

6.13

חומרי חפירה ומילוי

לתשתיות.

ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

6.14

מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:

א. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו

מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.15

חלוקה ו/ או רישום

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תצ"ר על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.

ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5

6.16

הריסות ופינויים

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

ד. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

6.17

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן

6.17

עתיקות

פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.18

הפקעות ו/או רישום

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

6.19

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה



זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
 טלפקס: 04/6456678
 email: itay@zehavy.com
18/08/2020

לכבוד
ועדה מקומית עמק הירדן

הנדון: דו"ח עפ"י דרישת תמ"א 1/35 סעיף 8.1, 8.1.4- לתכנית מס' 214-0866764

מגרשים 29-30 כנרת מושבה.



1. שטח המגורים במגרש המקורי 29 עמד על כ-2100 מ"ר ושטח מגרש 30 על כ-1540 מ"ר. מגרש מס' 29 חולק ל-2 מגרשים בתשריט חלוקה מאושר משנת 2008. שטח כל מגרש כ-1000 מ"ר.

2. היחידה הנוספת בכל מגרש מתוכננת בתוך תחום המגורים של הנחלה (מגרש).

3. תמ"א 1/35 וכן תמ"מ 9/2 לא הגדירו מס' יח"ד למושבה והיא אינה כלולה בלוח 2. עפ"י תמ"א 1/35 "הוראות הרחבה לישובים כפריים", (סעיף 8.1.4) רשאי מוסד תכנון לאשר תוספת יח"ד בישוב כפרי שאינו כלול בלוח 2-במחוז צפון, בישוב שבו מאושרות עד 500 יח"ד-עד 10% מכמות היחידות המאושרות. בנוסף ע"פ סעיף 8.1.4 ס"ק 1 גודל האוכלוסיה בישוב, לאחר ההרחבה לא יעלה על פי 2.2 ממספר התושבים בישוב בשנת 1995 ע"פ נתוני הלמ"ס לשנה זו.



מבדיקתנו מספר התושבים בישוב בשנת 1995 היה 375 (ראה נתוני למ"ס מצ"ב). גודל האוכלוסיה נכון לשנת 2017 היה 680, מכאן שגודל האוכלוסיה לאחר הרחבה המוצעת בתכנית זו לא מגיע ל-825 נפש המותרים ע"פ סעיף זה בתמ"א 1/35.

4. עפ"י תמ"מ 9/2 סעיף 6.3.1 א. הצפיפות **לא תהיה פחות** מ-2 יח"ד לדונם לישובים עד 2000 תושבים.

5. עפ"י הצהרת הועד החקלאי-כנרת אין כל מניעה לאשר תוספת יח"ד בכל מגרש (סה"כ 3 יח"ד) ובאזור זה אין כל מניעה מבחינת תשתיות.

6. בכל תכנית ג/8022 מותרים 340 יח"ד. כמו כן קיים פוטנציאל הכולל 100 יח"ד באזור המאושר כמגורים ג'- טעון תכנית מפורטת. כמו כן נוספה יח"ד בתכנית ג/23111 ועוד 2 יח"ד בתכניות נקודתיות. סה"כ מאושרות 443 יח"ד.



תכניתנו מוסיפה 3 יח"ד נוספות **בתוך תחום המגורים המאושר** בישוב הותיק ואינה מהווה השפעה כלשהי על נושא התשתיות ומבני הציבור בישוב. **הדבר תואם אף את מדיניות מינהל התכנון ציפוף וניצול מקסימלי של הקרקע.**

7. במסגרת תכנית ג/23111 נבדק נושא התשתיות בכל האיזור הנדון ונמצא כי אין מניע לתוספת יחידת דיור לכל מגרש בשורת המגרשים הנ"ל (מים, ביוב, חשמל, דרכים)

בכבוד רב



אדרי' זהבי איתי
אדריכלות ובינוי ערים



מען לדואר: מושב ציפורי 12
 מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
 טלפקס: 04-6456678
 מייל: itay@zehavy.com